

Immobilienpatienten als Chance

Der 2. Tag am Swissbau Real Estate Symposium 2010 brachte mit zukunftsgerichtetem Fokus auf «Chancen und Lösungen für Immobilien-Patienten» neue Erkenntnisse. Die Präsidenten der vier SVIT-Fachkammern ziehen eine positive Zwischenbilanz.



Einer der vielen packenden Referenten des Symposiums 2010: Vincent Albers mit seinem Projekt «Hard Turm Park» in Aktion.

THOMAS KASAHARA* •

PERSPEKTIVENWECHSEL. Der erste Tag des Swissbau Real Estate Symposiums an der Swissbau in Basel stand noch unter dem Aspekt der «Gewinner und Verlierer im Immobilienmarkt» (Immobilien 2/2010, S. 66 ff.).

Mit zukunftsgerichtetem Fokus «Welche Chancen und Lösungen bieten sich für Immobilien-Patienten» präsentierte sich nun der zweite Tag, kompetent moderiert und geleitet durch Christoph Kratzer, Präsident der Kammer unabhängiger Bauherrenberater KUB. Tagungspartner waren verdankenswerterweise an beiden Tagen Cablecom, Sto AG und Swissbau.

NACHHALTIGE IMMOBILIENFINANZIERUNG. Für Urgestein Thomas Bieri, Gründungsmitglied der Alternativen Bank ABS, sprang krankheitsbedingt Finanzberater Roman Fröhlich ein. Die ABS musste quasi erfunden werden. Ein Lehrbuch, wie man

eine solche Bank aufbaut, gab es nicht. Als Spätfolge der 68er-Bewegung wurde die ABS 1990 mit dem Anspruch gegründet, eine andere Bank für eine andere Schweiz zu sein.

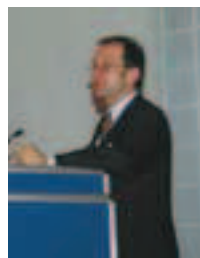
Als sehr transparente (jedes Kreditgeschäft wird publiziert) und nach ethischen Grundsätzen geführte Bank engagiert sich die ABS für einen verantwortungsbewussten Umgang mit Geld und richtet sich – unter Einbezug der Nachhaltigkeit – sozial und ökologisch nach dem 3-Säulen-Prinzip aus. Dies insbesondere bei der Finanzierung nachhaltiger Immobilien gestützt auf das auch für Renovationen anwendbare ABS-Immobilien-Rating.

Eckpfeiler des «fünfgliedrigen» Beurteilungsrasters sind die Säulen «Umwelt» (Bereiche: 1. Betriebsenergie und 2. Bauökologie), «Gesellschaft» (Bereiche: 3. Nutzung und 4. Standort) und «Wirtschaft» (Bereich 5. Ökonomie). Diese Vorgehensweise bei der

Bestimmung der Konditionen bei der Hypothekenvergabe hat sich, an konkreten Beispielen wie dem CODHA in Genf verdeutlicht, bewährt.

Nachhaltige Finanzierung bietet auch für Immobilien-Patienten Chancen und Lö-

VOM KRISENFALL ZUM ERFOLGS-MODELL. Thomas Gfeller, Delegierter für Wirtschaft der Stadt Biel, zog mit seinem brillanten Referat «Öffentliche Hand: Krisenobjekte als Chance zur Wirtschaftsentwicklung» die Teilnehmenden in seinen Bann.



» Das Immobiliensymposium hat es gezeigt: Erfolgreiche Immobiliengeschichten brauchen Menschen, die visionären Ideen zu realem Leben verhelfen.»

DR. ANDREAS MEISTER, PRÄSIDENT FM SVIT SCHWEIZ

sungen, wie Fröhlich anhand von Blitzlichtern auf realisierte Objekte verdeutlichte. Konsequenterweise legt die ABS auch bei sich selber hohe Massstäbe an. So wurde der neu renovierte Hauptsitz in Olten nach dem höchsten Nachhaltigkeitsstandard «Minergie-P Modernisierung» erstellt (www.abs.ch).

Dabei zeigte er beispielhaft anhand der Stadtentwicklung von Biel auf, Krisenobjekte als Chance zu betrachten. Krisenobjekte schaffen Platz für Neues, doch müssen die Voraussetzungen für kompetitive Wirtschaftsstandorte geschaffen werden. Heute stellt Biel ein Erfolgsmodell dar. Nach über-

wundener Uhrenkrise und stagnierender Stadtentwicklung zeigt sich Biel krisengeprüft, selbstbewusst und kämpferisch. Wichtigste standortpolitische Hebel waren die Renaissance einer aktiven Bodenpolitik, ein durch Sparen und Investieren geprägter Finanzhaushalt, Investitionen in Kultur, sowie das Stadtmarketing. Massgebend dabei waren insbesondere die Wirtschaftsförderung durch Diversifikation (Präzisionsindustrie, Kommunikation, Dienstleistungen), die Initiative «Wohnen in Biel» und die «Innenstadt-Attraktivierung». Turbos und Meilensteine waren vor allem die

Expo.02, welche seit 1994/95 auf der Agenda stand, sowie strategische Ansiedlungen.

Seit 1999 wächst Biel wieder und die Wirtschaftskraft bei natürlichen und juristischen Personen steigt ständig. Auch die anderen Vorzeichen sind erfreulich. Die Pendlerentwicklung ist kontinuierlich positiv, die Stadtfinanzen gesund mit positivem und steigendem Eigenkapital seit 1999, wachsenden Investitionen, getätigten gestiegenen Abschreibungen auf Verwaltungsvermögen, sinkenden Steuern und strategischen Landreserven (z.B. Bözingenfeld). Dadurch ist auch

das Interesse von Investoren gestiegen.

Die Erfolgsfaktoren Biels können dreigeteilt werden in private Seite, Rahmenbedingungen und öffentliche Hand. Erfolgsrelevant auf privater Seite waren der Turnaround der Uhrenindustrie, die doppelte Branchendiversifikation (innerhalb: Uhrenindustrie; ausserhalb: Kommunikation, Dienstleistungen) sowie visionäre Investoren (Immobilien, zum Teil kombiniert mit Unternehmensansiedlungen). Erfolgentscheidend bei den Rahmenbedingungen waren der Verkehr (Anbindung A5, Au-

tobahn-Umfahrung, Verbesserung ÖV-Erreichbarkeit), die Ausbildung (Bilinguismus, industrielles Know-how, Ausbildungsstätten) und die Steuern.

Bei der öffentlichen Hand schliesslich waren Erfolgsfaktoren einerseits die politischen Rahmenbedingungen. Entscheidend waren hier die stark unternehmerisch geprägte Führung auf Stufe Exekutive, der stabile politische Konsens auf Stufe Legislative in Stadtentwicklungsfragen, dies weitgehend ideologiefrei, sowie die praktisch 100%-Erfolgsquote in Volksabstimmungen. Andererseits trugen auch opera-

ANZEIGE

IMMO-MESSE SCHWEIZ
19.-21. März 2010
Ulmer, Ballhorn, St. Gallen

IMMOTOP® **RIMO R4®**

Mehr Optionen bei der Immobilienbewirtschaftung

W&W Immo Informatik AG ist die führende Softwareanbieterin im Immobilienbewirtschaftungsmarkt und bietet mit Rimo R4® und ImmoTop® zwei starke Branchenlösungen unter einem Dach. Die Produkte werden von eigenen Softwareingenieuren am Hauptsitz in Affoltern am Albis weiterentwickelt und laufend neuen Marktgegebenheiten angepasst. Unsere Beraterinnen und Berater verfügen über Berufserfahrung in Ihrem Kerngeschäft und begleiten Sie umfassend und mit viel Fachkompetenz bei der Wahl und Einführung der für Sie passenden Softwarelösung.

Mehr über unser Unternehmen und die Stärken von Rimo R4® und ImmoTop® finden Sie unter www.wwinmo.ch. Oder rufen Sie uns einfach an. Wir sind in Affoltern am Albis oder in unseren Regionalbüros Bern und St. Gallen für Sie da.

W&W IMMO INFORMATIK AG

W&W Immo Informatik AG
Obfelderstrasse 39
8910 Affoltern am Albis (ZH)
+41 44 762 23 23
+41 44 762 23 99

www.wwinmo.ch
info@wwinmo.ch

» Turbos und Meilensteine für Biel waren die Expo.02 und die strategischen Ansiedlungen.«

THOMAS GFELLER, DELEGIERTER FÜR WIRTSCHAFT, STADT BIEL



Biel, Stadt mit Weit- und Durchblick: strategische Landreserven Bözingenfeld (links), Das positive Erbe der Krise! - Bahnhofeingang Süd (Fotos: Stadt Biel)

tive Elemente zum Erfolg bei: die durch die Expo.02-Erprobung motivierte und leistungsfähige Verwaltung, die starke Kultur interdisziplinärer direktionsübergreifender Zusammenarbeit, das Stadtmarketing mit ganzheitlichem Ansatz, die pragmatische Umsetzung (www.biel.ch).

PROJEKTENTWICKLUNG AUS PRIVATER SICHT. Vinzent Albers, Partner und Gesellschafter von Albers & Co, Zürich, beleuchtete kompetent und beispielhaft die aktuelle Projektentwicklung aus Sicht eines Privaten. In seinem Referat «Zürich-West City Life: Zürichs Westen in der zweiten Wachstumsphase» präsentierte Albers die Erfahrungen eines Developers mit Wurzeln in Zürich-West: Von Hochhäusern und Innenhöfen, von Kanalverlegungen und Tramlinien, von kooperativen Planungen und Ämtermärschen.

Albers zeigte eindrücklich auf, wie mit dem Projekt «Hard Turm Park» ein neues Stück Zürich geschaffen wird. Die Stadt Zürich wächst insbesondere in Zürich West und neuer urbaner Lebensraum entsteht. Die Dimensionen sind beeindruckend. Das Hard Turm Areal umfasst 47 000 m² Grundstücksfläche, 4 Baufelder ca. 500 Wohnungen und rund 2000 Arbeitsplätze, 500 Millionen Franken Gesamtinvestition und Realisierungszeitraum bis 2015. Die Lage ist interessant dank spannender Gegensätze.

In der 1. Etappe (Baufeld B1/B2) werden 27 000 m² Geschossfläche, 14 500 m² Wohnen und 12 500 m² Dienstleistung verbaut, dies auf 7 Geschossen von total 25 Metern. Baueingabe war Februar 2008, Baubeginn bereits 2009, und Bezug wird schon 2012 sein. Die Architektur ist von ADP Architekten AG, Zürich. In der 2. Etappe (Baufeld C - Hochhaus)

werden sogar 32 140 m² Geschossfläche, 17 160 m² Wohnen (53%) und 14 980 m² Hotel (47%) sowie Dienstleistungsflächen erstellt, und zwar auf 25 Geschossen mit total stolzen 80 Metern. Baueingabe war Frühling 2009, Bezug ebenso 2012. Sieger des internationalen Hochhauswettbewerbes mit 11 Architekten-Teams war das Büro von Patrick Gmür, Zürich.

bei die Architektur noch offen ist (www.hardturmpark.ch).

VOM SORGENKIND ZUM KULTUR-TREFFPUNKT. So lautete das packende Schlussreferat von Oliver Sidler, Architekt und Geschäftsleitungsmitglied der Rykart Architekten AG, Gümligen. Nach der Firmengründung in Bern 1862 durch Julius Wiedemar und verschiedenen Pat-

» Die Sanierungsstrategie der VIDMARhallen hatte ein erfolgreiches Konzept: die Qualitäten erkennen – das Gute ist da.«

OLIVER SIDLER, RYKART ARCHITEKTEN AG

Schliesslich werden in der 3. Etappe (A2) und 4. Etappe (A1) 49 300 m² Geschossfläche, 25 000 m² Wohnen und 24 300 m² Dienstleistungsfläche errichtet, dies auf 7 Geschossen von total 25 Metern. Realisierungshorizont ist 2015, wo-

rons erstellte die anfänglich auf Kassen- und Tresorbau spezialisierte Firma Wiedemar 1903 ihr erstes Fabrikgebäude am Standort Liebefeld in der Nähe von Bern. 1989 erfolgte der Verkauf der nunmehr auch Betriebseinrichtungen und Büro-

möbel produzierenden Firma an die Lista AG in Erlen, worauf 1992 die Produktion in Liebefeld eingestellt wurde.

Die Zwischennutzung erwies sich als bereichernde Standortqualität. Künstlerateliers, Sportartikel, Designermöbel, Textilien und Lebensmittel fanden sich 1992 ein, mit rund 180 Mietern im Jahr 2000. 1992 bis 2001 stellte sich die anforderungsreiche Frage: «Verkauf – Abbruch und Neubau – Umnutzung». Die frei gewordenen Räumlichkeiten wurden provisorisch vermietet. Zudem wurde ein Studienauftrag an drei Architekturbüros erteilt, mit dem

Ziel: «Vision für einen langfristigen Erhalt der Umnutzung sichern».

Probleme bereiteten einerseits die Übersichtlichkeit des Areals (Parkierungsangebot) und andererseits der bauliche Zustand der Liegenschaft, welcher Massnahmen bei Gebäudehülle, Haustechnik und Brandschutz verlangte.

Die Sanierungsstrategie beinhaltete das Konzept «die Qualitäten erkennen, das Gute ist da». Es erfolgten konzentrierte Eingriffe (Gebäudehülle, öffentliche Bereiche), etappenweise Sanierung sowie rollende Planung bei Kos-

tentransparenz. Die Sanierung der Gebäudehülle umfasste beispielsweise die Fensterelemente Marke Vidmar, energetische Verbesserungen ohne zu zerstören sowie die Klärung der Erschliessungen («Ausräumaktion») und die Zuordnung der Nutzungen. Es entstanden eine Stadt in der Stadt (Plätze, Wege und Strassen), eine Parkierung in den bestehenden Untergeschossen, Vertikalschliessungen, Umgang mit Farben auf dem Areal, sowie eine grundlegende Erneuerung der Haustechnik. Es gab unterschiedliche Nutzungsbereiche. Die Mietlokale wur-

den im Rohbau abgegeben und die Haustechnik auf die konkrete Nutzung angepasst (Gewerbe, Büro/Verkauf, Büro/Atelier, Künstleratelier). Da zusätzlich Erweiterungspotential bestand, wurden 2004 die Erweiterung des Zugangsgebäudes realisiert (repräsentativer Zugang), sowie der Atelierbau und der Gewerbebau erweitert und schliesslich 2009 die Treisorhalle aufgestockt.

Das Vidmar umfasst 22700m² Bruttogeschossfläche, 152700m³ nach SIA 216 und 25 Mio. CHF Baukosten (ohne Mieterausbauten). Die Planung dauerte von 2000 bis

ANZEIGE

Sind Ihre Dächer so leer wie dieses Inserat?

Mit Solarkraft können Sie aus Ihren Liegenschaften mehr herausholen – energetisch, ästhetisch und finanziell. Wir zeigen Ihnen wie. Als unabhängige Solarberater verbinden wir seit 1996 Gebäude mit Solarkraftwerken und Liegenschaften mit langfristigem Mehrwert: www.energieburo.ch/solarberatung

Potenzialabschätzung Gebäude ■ Solare Baukonzepte ■ Machbarkeitsstudien
Finanzierungsberatung ■ Bauherrenvertretung ■ Engineering & Expertisen ■ Submissionen



energiebüro[®]

Die Ingenieure für Solarkraftwerke

energiebüro ag Hafnerstrasse 60 8005 Zürich
Telefon 043 444 69 10 info@energieburo.ch



Die Kultur hält Einzug: Das Stadttheater Bern eröffnet 2007 seine 2. Spielstätte in den VIDMARhallen in Liebfeld (Bild: Rykart Architekten AG)

2002, die Bauzeit von 2002 bis 2004, und die Aufstockung 2009. Die jährlichen Mietkosten belaufen sich auf CHF 80/m² Lager, CHF 140/m² Gewerbe und Atelier, und CHF 180/m² Büro.

Der Wandel von der Stadt in der Stadt zum Kulturtreffpunkt ist vollzogen. Das Stadttheater Bern eröffnete im September 2007 die zweite Spielstätte in den VIDMARhallen. Stadttheater, Studio-bühnen, Be-jazz, Ballettsaal: Die VIDMARhallen avancieren zu einem der lebendigsten Kulturtreffpunkte der Region. Und

das wirtschaftlich Positive ist: Vollvermietung per Stand 2010 (www.vidmarhallen.ch).

VERTIEFUNG. In den an beiden Tagen an die Referate anschliessenden «Get-Together», fanden sich die Teilnehmenden und Referenten beim Stehapéro zusammen. Dabei vertieften sie ihre Erkenntnisse und knüpften wertvolle neue Kontakte.

APPETIT AUF MEHR. Die Präsidenten der vier Fachkammern werden noch ein eingehendes Feedbackgespräch unter «acht Augen» führen. Dabei werden

sie basierend auf den gewonnenen Erkenntnissen allfälliges Verbesserungspotential orten und einen zukunftsgerichteten Entscheid über das weitere Vorgehen fällen.

Aufgrund der Kontakte mit den einzelnen Präsidenten kann bereits heute im Grundsatz gesagt werden, dass ein Interesse an einer weiteren gemeinsamen Durchführung des Symposiums durch die vier Fachkammern besteht.

«Vier Fäuste für ein Halleluja»? Gelebte Tatsache ist, dass die vier Fachkammern des SVIT durch gemeinsames

Auftreten ihre Schlagkraft massiv erhöhen können. Gleich den vier Elementen traten die vier Fachkammern unter Wahrung ihrer Einzigartigkeit als eine Einheit auf.

Fazit ist somit: «4 gewinnt». Mit dem «Faktor 4» und vertiefter synergetischer Zusammenarbeit der vier Fachkammern darf deshalb auch in Zukunft gerechnet werden. ●



ANZEIGE

//// Alle Versicherungen unter einem Dach.

Home In One – Die persönliche Lösung für Ihre gesamten Haushaltversicherungen. Sie wählen die Bausteine frei nach Bedarf: Privathaftpflicht-, Hausrat-, Gebäudeversicherung und und und... Sie bezahlen nur, was Sie wirklich benötigen. Und Sie profitieren zusätzlich von unserer kostenlosen Assistance für den Notfall.
www.vaudoise.ch



Schaut voraus.